Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk

An Herrn Stadtrat Höpner
Rathaus

14.08.2026

Fürstenried West 3: Kündigung von Tiefgaragenstell- und Außenstellplätzen im Quartier – Rechtmäßigkeit, soziale Folgen und Ersatzlösungen prüfen
Antrag Nr. 20-26 / A 06300 von der Herrn StR Dirk Höpner vom 21.01.2026, eingegangen am 21.01.2026

Sehr geehrter Kollege,

der o.g. Antrag vom 21.01.2026 wurden dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt erlaube ich mir, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.
Zu Ihrem Antrag teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Vorab der Stellungnahme folgende Information zur angesprochenen Planung „Quartier Fürstenried West“:

Sie beziehen sich auf das Baugebiet in Fürstenried West, für welches der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 6. Juli 2022 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 Appenzeller Straße als Satzung beschlossen hat (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06490).

Die Planung sieht vor, dass in Fürstenried West in der bestehenden Wohnsiedlung der Bayerischen Versorgungskammer (BVK) beiderseits der Appenzeller Straße und Bellinzonastraße zusätzlich 660 neue Wohnungen gebaut werden. Die Grundstücke der Versorgungswerke mit einer Größe von 13,5 ha waren als Ausgangslage der Planung bereits mit 1.486 Wohnungen bebaut.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 hat das vorrangige Ziel durch Weiterentwicklung der bestehenden Wohnsiedlung auf nachhaltige Weise die zusätzliche Errichtung von Wohnraum samt den erforderlichen Infrastrukturen zu ermöglichen. Die Siedlung soll neue Aufenthaltsqualität erhalten – der Autoverkehr künftig nicht mehr im Mittelpunkt stehen. Die bisherigen reinen Wohngebiete werden außerdem durch Einkaufs- und Dienstleistungsangebote sowie soziale Infrastruktur ergänzt.

Im Sinne einer verträglichen und möglichst umweltschonenden Abwicklung des Verkehrs wurde ein Mobilitätskonzept entwickelt. Entsprechend werden den Bewohner*innen eine Vielzahl unterschiedlicher Mobilitätsangebote zur Verfügung gestellt, sodass hierdurch die Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,53 Stellplätze je Wohneinheit möglich ist. Insofern soll die Mobilität bei gleichzeitiger Minimierung des motorisierten Individualverkehrs verbessert werden.

Auch der ruhende Verkehr wird neu geordnet. Ausgangslage war, dass oberirdische Stellplatzanlagen in die Freianlagen integriert waren. Die Planung sieht vor, dass erforderliche Stellplätze für bestehende und neue Wohnungen künftig in den teilweise erweiterten bzw. neu zu errichtenden

Tiefgaragen untergebracht werden. Künftig soll auch teilweise eine feste Zuordnung der Stellplätze zu den Wohnungen entfallen und dafür eine flexible Stellplatznutzung eingeführt werden; dies erhöht die Kapazität der Tiefgaragen. Durch das Auflassen bisheriger ebenerdiger Stellplatzanlagen wird auch die Aufwertung der vorhandenen Freiflächen ermöglicht.

Das Konzept ermöglicht, dass zusätzlicher Wohnraum weitestgehend auf bereits versiegelten Flächen entstehen kann, z.B. durch Überbauung offener Stellplatzanlagen oder Aufstockung vorhandener Gebäude.
Im täglichen Leben soll ein umfassendes und bereits installiertes Quartiersmanagement die Belange der Bewohnenden aufnehmen. Diese wird um eine Mobilitätszentrale am Quartiersplatz ergänzt, die allen Bewohnenden zukünftig für Fragen rund um die Mobilität zur Verfügung steht.

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) ein städtebaulicher Vertrag mit der Planungsbegünstigten abgeschlossen. In diesem Rahmen wurde auch die Sicherstellung der Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes, die die Stellplatzreduktion kompensieren, vertraglich gesichert.

Inzwischen ist die Umsetzung weit vorangeschritten: Die Planungen sind weitestgehend abgeschlossen, die erforderlichen Baugenehmigungen zum Großteil erteilt. Der Baubeginn für die Neubaumaßnahmen fand 2023 statt, nach derzeitigem Stand streben die Eigentümer eine Fertigstellung aller Neubaumaßnahmen bis 2030 an.

Festzustellen ist, dass derzeit die geplanten Stellplätze sowohl in den Tiefgaragen als auch auf den öffentlichen Straßen erst eingeschränkt zur Verfügung stehen. Grund ist, dass Maßnahmen zur Sanierung an mehreren Tiefgaragen erforderlich sind und gleichzeitig die öffentlichen Stellplätze auf den Straßen auf Grund von Baustelleneinrichtungen und der Tatsache, dass die finale Herstellung der Straßen samt dortiger Stellplätze erst zum Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen wird, derzeit ebenfalls noch nicht zur Verfügung stehen. Insofern stellt die derzeitige Situation noch nicht den geplanten finalen Zustand dar, sondern ist den derzeitigen Baumaßnahmen geschuldet.

Vor diesem Hintergrund teilen wir Ihnen zu Ihrem Antrag folgendes mit, wonach die Stadtverwaltung beauftragt werden soll …

1. zu prüfen, ob die Kündigungen von Tiefgaragenstellplätzen im Quartier Fürstenried West – insbesondere in der Bellinzonastraße – formell und materiell rechtmäßig erfolgt sind; Außenstellplätze wurde bereits vor Monaten für die langjährigen Mieter (teilweise Wohnmobile) gekündigt, ohne dass der Platz tatsächlich bis heute in irgendeiner Form für die Nachverdichtung / Baubetrieb genutzt wurde.

Stellungnahme zu 1.:
Die Vermietung der Tiefgaragenstellplätze erfolgt durch die Eigentümer und kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.
Es handelt sich um privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern bzw. hierzu beauftragten Organisationen und den Mieter*innen. Da es sich bei den vermieteten Stellplätzen auch nicht um städtische Flächen oder Anlagen handelt, ist die Landeshauptstadt München hier auch nicht in anderer Funktion, beispielsweise als Eigentümer, zuständig.
Die Stadtverwaltung kann daher keine Aussagen zur Rechtmäßigkeit der entsprechenden Mitverträge bzw. den Fragen, ob die vorhandenen Umstände ein rechtmäßiger Anlass für die benannten Kündigungen von Stellplätzen waren, machen bzw. entsprechende Prüfungen vornehmen.
Aufgrund der aktuellen Baustellentätigkeit ist aber nachvollziehbar, dass derzeit nur eingeschränkt Stellplätze zur Vermietung angeboten werden können.
Betroffenen Bewohner*innen wird empfohlen, sich bei Fragen zu den Mietverhältnissen zunächst in den Dialog mit den Vermietenden bzw. der vor Ort beauftragten Hausverwaltung zu gehen, z.B. im Rahmen der vor Ort regelmäßig angebotenen Mieter*innensprechstunde.

Seitens der Vermietenden wurde dargestellt, dass gerade in Härtefällen versucht wird, eine verträgliche Lösung zu finden - aufgrund der derzeit schwierigen Rahmenbedingungen ist aber aktuell sicherlich nicht in allen Fällen die Wunschlösung umsetzbar.
Für eine rechtliche Überprüfungen der Mietverträge bzw. Kündigungen dieser läge die Zuständigkeit bei den Zivilgerichten, in München primär beim Amtsgericht München.

2. dabei insbesondere zu untersuchen,
- ob eine baurechtliche Genehmigung für die angekündigten Sanierungsmaßnahmen an den Tiefgaragen tatsächlich vorliegt,
- ob der Sanierungsbedarf nachvollziehbar und belegt ist,
- ob die Sanierungsphase bis Sommer 2028 gerechtfertigt ist,
- ob die Kündigungen einheitlich, transparent und fristgerecht ausgesprochen wurden.

Stellungnahme zu 2.:
Wie bereits dargestellt handelt es sich bei den Mietverträgen um privatrechtliche Vereinbarungen Insofern ist weder eine Aussage zur Frage, ob der aktuelle Sanierungsstand als Anlass einer Kündigung zulässig ist noch die Frage, ob die Kündigungen einheitlich, transparent und fristgerecht sein mussten und waren durch die Stadtverwaltung möglich.
Grundsätzlich kann jedoch bestätigt werden, dass auf Grund der durch das Planungskonzept beabsichtigten Verlagerung der Stellplätze Bauarbeiten - auch an den bestehenden Tiefgaragen - erforderlich werden und sich das Baugebiet derzeit gerade in Umsetzung befindet. Weiterhin ist ein Sanierungsbedarf für Tiefgaragen aus den 60er oder 70er Jahren für Teilbereiche, die langfristig erhalten werden sollen durchaus plausibel und üblich.
Bezüglich der erbetenen Überprüfungen von baurechtlichen Genehmigungen für die Baumaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass seit dem 1. Januar 2025 durch Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Instandsetzungsmaßnahmen an Tiefgaragen nach Art 57 Abs. 3 Nr. 3 BayBO verfahrensfrei gestellt wurden. Auch Sanierungsarbeiten an Bauteilen mit potenziellen Eingriffen in die Statik benötigen nun keine Baugenehmigung mehr. Insofern sind baurechtliche Genehmigungen für entsprechende Sanierungsmaßnahmen i.d.R. nicht (mehr) erforderlich, eine entsprechende Überprüfung erübrigt sich hiermit.

3. darzustellen, ob und in welchem Umfang die gekündigten Stellplätze nach Abschluss der Maßnahmen wieder zur Verfügung gestellt werden sollen, und zu welchem Preis.

Stellungnahmen zu 3.:
Siehe Antwort zu den Punkten 2. und 3. wonach die Vermietung von Tiefgaragen in der Zuständigkeit der Eigentümer liegt.
Grundsätzlich sind die Bauherren künftiger (Neu)-Bauten verpflichtet, im Zuge der Realisierung der geplanten Gebäude die baurechtlich entsprechend der Stellplatzsatzung bzw., hier entsprechend dem o.g. Bebauungsplan erforderlichen Stellplätze in der entsprechenden Anzahl nachzuweisen und zu errichten. Die Zuordnung von Stellplätzen auf einzelne Wohnungen oder Nutzer*innen oder auch die Mietkonditionen sind aber weder Gegenstand der Bebauungsplanung noch eine Vorgabe aus dem Bauordnungsrecht bzw. entsprechend erteilten Genehmigungen.
Grundsätzlich stehen derzeit aufgrund der Baustellentätigkeit nur einschränkt Tiefgaragenstellplätze zur Vermietung zur Verfügung. Nach Abschluss der Baumaßnahmen können wieder mehr Tiefgaragen-Stellplätze angeboten werden.

4. die sozialen Auswirkungen des Wegfalls von rund 200 Stellplätzen auf die betroffenen Mieter*innen darzustellen, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen, ältere Menschen, Haushalte mit beruflicher Abhängigkeit vom Pkw.

Stellungnahmen zu 4.:

Die Bewohner*innen profitieren von der guten Versorgung des Wohngebietes: In einer Entfernung von maximal 800 m ist das bestehende Nahbereichszentrum Fürstenried-West am Schweizer Platz mit umfangreichem Einzelhandelsangeboten gut erreichbar.
Alternativ ist der Schweizer Platz auch über Busse mit mehreren Haltestellen im Wohngebiet angebunden, was den Weg gerade auch für mobilitätseingeschränkte und/ oder ältere Personen erleichtert. Zusätzlich ist zentral im Wohngebiet am künftigen Quartiersplatz auch ein neues und zusätzliches Einzelhandelsangebot vorgesehen, was die Versorgungssituation insbesondere auch für mobilitätseingeschränkte und / oder ältere Personen nochmals deutlich verbessern wird.
Die vorgesehenen Mobilitätsangebote sind als möglicher Ersatz für einen Pkw zu sehen mit dem Ziel den Bedarf an einen PKWs möglichst zu reduzieren. Jedoch bleibt auch weiterhin die Möglichkeit bestehen, den Pkw zu nutzen, gerade auch dann, wenn Mobilitätseinschränkungen oder auch andere Gründe dies erfordern.

5. zu prüfen, ob während der Bauzeit oder dauerhaft Ersatzparkmöglichkeiten bereitzustellen sind bzw. angeordnet werden können.

Stellungnahme zu 5.:
Wie zu Ziffer 3 dargestellt, sind die Bauherren grundsätzlich verpflichtet, die erforderlichen Stellplätze in der entsprechenden Anzahl nachzuweisen und zu errichten. Jedoch werden seitens der Lokalbaukommission während Baumaßnahmen oder Sanierungen grundsätzlich keine Ersatzstellplätze gefordert. Eine Überprüfung entsprechender Forderungen erübrigt sich somit.

6. dem Stadtrat Bericht zu erstatten.
Da - wie eingangs dargestellt - zu Ihrem Antrag keine Befassung oder Bekanntmachung im Stadtrat angezeigt ist, erfolgt die Antwort im Wege eines Schreibens und die Bekanntmachung der Antwort auf dem üblichen Weg, d.h. Veröffentlichung in der Rathaus-Umschau und Einstellen in das Ratsinformationssystem RIS.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin